

An den Stiftungsrat der

Stiftung Solinvest

c/o Wohnbaugenossenschaften Schweiz
Buecheggstrasse 109
8057 Zürich

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision der Jahresrechnung 2022

(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. bis 31.12.2022)

2. März 2023
21110885/3+pdf+1/ind

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision
an den Stiftungsrat der

Stiftung Solinvest, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Stiftung Solinvest für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und der Stiftungsurkunde entspricht.

Zürich, 2. März 2023

BDO AG



Andreas Blattmann

Zugelassener Revisionsexperte



Remo Inderbitzin

Leitender Revisor

Zugelassener Revisionsexperte

Beilage
Jahresrechnung

BILANZ

	Anhang	31.12.22	31.12.21	CHF Veränderung
Aktiven				
Flüssige Mittel		1'829'138	1'289'606	539'532
Übrige kurzfristige Forderungen (VSt)		78'778	86'761	-7'983
Total Umlaufvermögen		1'907'916	1'376'367	531'549
Finanzanlagen	1	2'291'503	1'821'503	470'000
Beteiligungen	2	38'603'257	29'603'257	9'000'000
Total Anlagevermögen		40'894'760	31'424'760	9'470'000
Total Aktiven		42'802'676	32'801'127	10'001'549
Passiven				
Übrige kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	3	520'000	520'000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gg Nahestehende		2'080	25'589	-23'509
Passive Rechnungsabgrenzung		2'756	2'600	156
Total kurzfristiges Fremdkapital		524'836	548'189	-23'353
Übrige langfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten	3	8'320'000	8'840'000	-520'000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	3	25'000'000	15'000'000	10'000'000
Rückstellung Unterstützungen	4	83'082	83'082	0
Total langfristiges Fremdkapital		33'403'082	23'923'082	9'480'000
Total Fremdkapital		33'927'918	24'471'271	9'456'647
Stiftungskapital		300'000	300'000	0
Zuwachskapital		8'029'856	7'480'843	549'013
Jahresergebnis		544'902	549'013	-4'111
Total Eigenkapital	5	8'874'758	8'329'856	544'902
Total Passiven		42'802'676	32'801'127	10'001'549

ERFOLGSRECHNUNG

	Anhang	2022 JR	2021 Vorjahr	CHF Veränderung
Ertrag				
Ertrag aus Beteiligungen	6	773'922	774'378	-456
Erträge aus Finanzanlagen		13'187	14'039	-852
Total Ertrag		787'109	788'417	-1'308
Aufwand				
Entschädigungen Stiftungsrat	7	-8'205	-4'030	-4'175
Entschädigung für Verband		-20'323	-38'115	17'792
Revisionsaufwand		-2'584	-2'584	0
Diverse Kosten		-2'928	-5'175	2'247
Zinsaufwand		-206'167	-189'500	-16'667
Total Aufwand		-240'207	-239'404	-803
Ergebnis vor ausserordentlichem Erfolg		546'902	549'013	-2'111
Ausserordentlicher Aufwand	8	-2'000	0	-2'000
Jahresergebnis		544'902	549'013	-4'111

ANHANG

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Rechnungslegungsgrundsätze

Die vorliegende Jahresrechnung wurde nach den Bestimmungen des schweizerischen Rechnungslegungsrechts (Art. 957 ff OR) erstellt.

Bewertungsgrundsätze

Die Rechnungslegung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Die Aktiven werden maximal zum Anschaffungswert unter Berücksichtigung notwendiger Abschreibungen und Wertberichtigungen bilanziert. Die Passiven sind zum Nominalwert bewertet.

Gründung

Die Stiftung Solinvest mit Sitz in Zürich wurde am 12. Januar 2009 als gemeinnützige, selbständige Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. ZGB im Handelsregister eingetragen.

Steuerbefreiung (Staatssteuer, allgemeine Gemeindesteuern, direkte Bundessteuer)

Mit Verfügung des kantonalen Steueramtes Zürich vom 14. Mai 2009 wurde die Stiftung Solinvest wegen Verfolgung von öffentlichen Zwecken von der Staatssteuer und den allgemeinen Gemeindesteuern sowie von der direkten Bundessteuer befreit.

1. Finanzanlagen

Die Stiftung Solinvest hat folgenden Genossenschaften **Überbrückungskapital** gewährt und ist somit am Anteilscheinkapital beteiligt:

	in
Société coopérative d'habitation DomaHabitare	90'000
Genossenschaft Alterswohnungen Stein a. R. (2. Tranche ausbez. 2022)	300'000
Baugenossenschaft wohnen&mehr / LeNa	300'000
Coopérative d'habitation écoresponsable La Bistoquette (2. Tranche ausbez. 2022)	300'000
Genossenschaft eins	100'000
Wohnbaugenossenschaft Kommen, Gehen und Bleiben	60'000
Baugenossenschaft Wohnwerk Luzern	135'000
Wohnbaugenossenschaft Giebel	80'000
Gemeinnützige Wobaugenossenschaft Industriestrasse Luzern GWI	160'000
Soc. coop. d'habitation Les Voisins (ausbezahlt 2022)	70'000
Baugenossenschaft GURZELENplus (1. Tranche ausbez. 2022; Total CHF 300'000)	150'000
WBG Region Kreuzlingen (ausbezahlt 2022)	120'000
Homebase, Genossenschaft (1. Tranche ausbez. 2022; Total CHF 300'000)	150'000
Total Überbrückungsbeteiligungen per 31.12.2022	2'015'000

Die Stiftung Solinvest hält an folgenden gemeinnützigen Wohnbauträgern Kleinbeteiligungen :	in CHF
Habitat 8000 AG (Nominalwert CHF 185'000)	50'001
Alters- und Wohngenossenschaft Logiscasa (Nominalwert CHF 10'000)	1
Wohnbaugenossenschaft Siggenberg Untersiggenthal (Nominalwert CHF 10'000)	1
Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)	1'500
Wohnbau-Genossenschaft Nordwest wgn	225'000
Total Kleinbeteiligungen per 31.12.2022	276'503
Total Finanzanlagen per 31.12.2022	2'291'503

Die im Jahr 2022 gewährten Beteiligungen von CHF 70'000 an der Genossenschaft Voisins, und von CHF 120'000 an die Genossenschaft Region Kreuzlingen wurden im gleichen Jahr vollständig ausbezahlt.

Bei der im Jahr 2018 gewährten Beteiligung von CHF 300'000 an der Genossenschaft Stein am Rhein sowie im Jahr 2020 gewährten Beteiligung von CHF 300'000 an der Genossenschaft Bistoquette wurden die jeweilige letzte Tranche von CHF 150'000 im Jahr 2022 ausbezahlt.

Bei den im Jahr 2021 gewährten Beteiligungen von CHF 300'000 an die Baugenossenschaft GURZELENplus sowie von CHF 300'000 an die Homebase wurden bislang die erste Tranche von je CHF 150'000 ausbezahlt.

Ein Totalbetrag von Fr. 1'150'000 ist reserviert für sechs gewährte, aber noch nicht (voll-) ausbezahlte Überbrückungsbeteiligungen.

2. Beteiligungen

Die Stiftung Solinvest besitzt zwei Beteiligungen in Form von Sicherungskapital.

Logis Suisse AG	<u>Nominalwert</u>	<u>Buchwert</u>
(CHF 10 Nominalwert pro Aktie)	in CHF	in CHF
Bestand Aktienkapital per 31.12.2021	29'706'870	27'103'257
Aktienzu- /abgänge im Verlauf 2022	10'000'000	10'000'000
Bestand Aktienkapital per 31.12.2022	39'706'870	37'103'257

Durch die Zukäufe im Verlauf des Jahres 2022 erhöhte sich der Anteil der Stiftung Solinvest am Aktienkapital der Logis Suisse AG von 28.37% auf 37.91%. Es handelt sich damit weiterhin um eine Beteiligung im Sinne von Art. 960d Abs. 3 OR und sie vermittelt der Stiftung Solinvest einen massgebenden Einfluss auf die Logis Suisse AG. Die Aktien der Logis Suisse AG sind nicht kotiert und nicht frei handelbar. Aufgrund des berechneten Verhältnisses des Ertragswertes der Liegenschaften abzüglich der kurz- und langfristigen Finanzierungen zum Aktienkapital der Logis Suisse AG, kann davon ausgegangen werden, dass der Wert der Aktien der Logis Suisse AG höher ist als ihr Nominalwert. Drei Mitglieder des Stiftungsrates der Stiftung Solinvest sind gleichzeitig Mitglieder des Verwaltungsrates der Logis Suisse AG.

Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen	<u>Nominalwert</u>	<u>Buchwert</u>
(CHF 500 Nominalwert pro Anteilschein)	in CHF	in CHF
Bestand Anteilscheinkapital per 31.12.2021	1'500'000	1'500'000
Anteilscheinzu- /abgänge im Verlauf 2022	0	0
Bestand Anteilscheinkapital per 31.12.2022	1'500'000	1'500'000

Genossenschaft der Genossenschaften Ostschweiz	<u>Nominalwert</u>	<u>Buchwert</u>
(CHF 1'000 Nominalwert pro Anteilschein)	in CHF	in CHF
Bestand Anteilscheinkapital per 31.12.2021	1'000'000	1'000'000
Anteilscheinzu- /abgänge im Verlauf 2022	-1'000'000	-1'000'000
Bestand Anteilscheinkapital per 31.12.2022	0	0
Total Beteiligungen per 31.12.2022	41'206'870	38'603'257

3. Übrige langfristige Verbindlichkeiten

Übrige kurzfristige unverzinsliche Verbindlichkeiten

Per 31.12.2022 besteht ein zinsloses Darlehen vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO in Höhe von CHF 8'840'000. Die im 2023 fällige Amortisationsrate von CHF 520'000 ist unter den übrigen kurzfristigen unverzinslichen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten

Per 31.12.2022 bestehen weitere langfristige Darlehen in Höhe von CHF 25'000'000.

4. Rückstellung Unterstützungen

Im den Jahren 2013 und 2014 erhielt die Stiftung Solinvest Zahlung aus der Liquidation der WBG Talberg von insgesamt CHF 174'000. Zudem wurden im Jahr 2014 der Nominalwert der Anteilscheine von CHF 10'000 zurückbezahlt. Die erhaltenen Beträge aus dieser Liquidation sollen gemäss Stiftungsratsbeschluss zur Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Raum Schaffhausen benutzt werden.

Erlös aus Liquidation und Rückzahlung Anteilscheine nach Abzug aller Kosten	183'082
Spenden an fünf gemeinnützige Organisationen à CHF 4'000 im Kanton Schaffhausen	20'000
Netzwerk "ungewohnt", Abstimmungskampagne "Lindli Areal" Schaffhausen (2016)	10'000
Genossenschaft eins, Gründung (2018)	25'000
Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen, Gründung (2018)	20'000
LEGENO - Lebensgenossenschaft Schaffhausen, Entwicklung Wagi-Areal (2019)	25'000
Total Zahlungen	100'000
Saldo per 31.12.2022	83'082

5. Eigenkapital

Das Stiftungskapital der Stiftung Solinvest beträgt CHF 300'000 und wurde zu 100 Prozent einbezahlt.

Bei den Stiftern handelt es sich um:

	in CHF
- Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Zürich	100'000
- Stiftung Solidaritätsfonds von Wohnbaugenossenschaften Schweiz in Zürich	100'000
- Regionalverband Bern-Solothurn von Wohnbaugenossenschaften Schweiz	50'000
- Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft HBG in Basel	50'000

Das Stiftungskapital wird ergänzt durch die Gewinnvorträge 2009 - 2021 8'029'856
und den Gewinn 2022 in Höhe von 544'902

Total Eigenkapital 8'874'758

6. Ertrag aus Beteiligungen

Die Generalversammlung der Logis Suisse AG hat am 28. Juni 2022 beschlossen, für das Geschäftsjahr 2021 eine Dividende von 2.5% des Aktienkapitals (CHF 742'672) auszuschütten. Der restliche Ertrag von CHF 31'250 stammt aus Dividendenzahlungen zweier weiterer Beteiligungen.

7. Entschädigungen

Die Stiftung beschäftigt keine Angestellten.

8. Ausserordentlicher Aufwand

Während des Geschäftsjahres wechselte der Dachverband seine IT-Struktur aus. Alle Access-Datenbanken, darunter auch diejenige für die Verwaltung der Beteiligungen, wurden aufgegeben und ein neues IT-System mit einer Cloud-Lösung eingeführt. Die Stiftung beteiligt sich anteilmässig mit einem Betrag von CHF 2'000 Franken an diesen Kosten.

Zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeter Aktiven

Zur Sicherstellung des Darlehens BWO sind Aktien der Logis Suisse AG im Umfang von CHF 11.44 Mio. beim BWO hinterlegt. Zur Sicherstellung der restlichen langfristigen Darlehen wurden Aktien der Logis Suisse AG über CHF 26.83 Mio. beim Darlehensgeber hinterlegt.